深水埗區議會 - 資料文件

石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/17 的修訂

1. 背景

1.1 二零零四年三月十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過採納《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/17》及其《註釋》的修訂。

1.2 稍後，城規會就會根據《城市規劃條例》第 5 條，在憲報上公布《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/17》及其《註釋》的修訂。《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/17A》現已收納有關修訂，並會由憲報的有關公告首次公布日期起計的兩個月內，存放在城規會秘書處、荃灣及西九龍規劃處和深水埗民政事務處，於正常辦公時間內供公眾查閱。任何受如此展示的修訂所影響的人，可於該兩個月內，就他對有關修訂所提出的反對，向城規會送交陳述書。

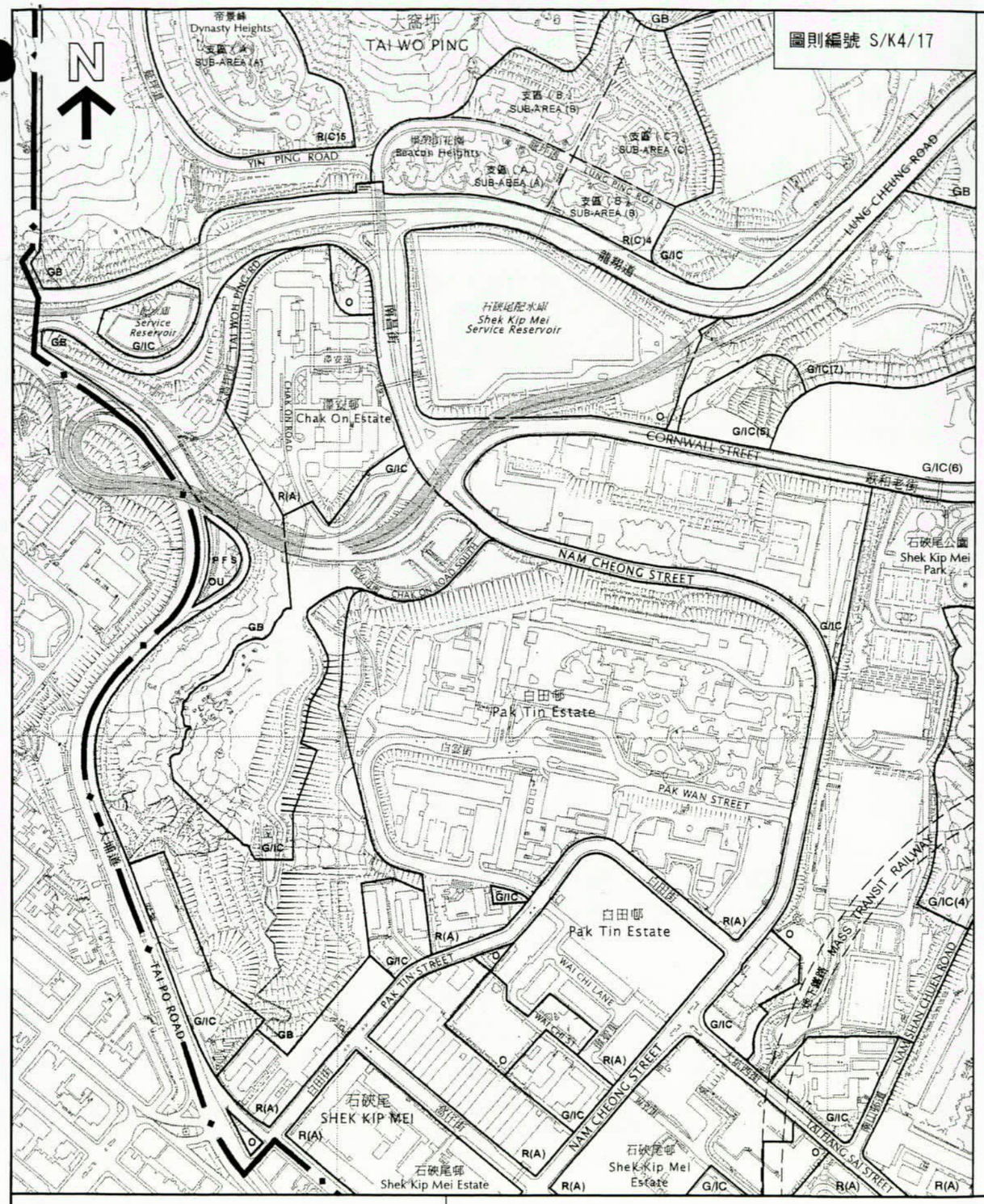
2. 石硤尾分區計劃大綱核准圖的修訂 (圖 1)

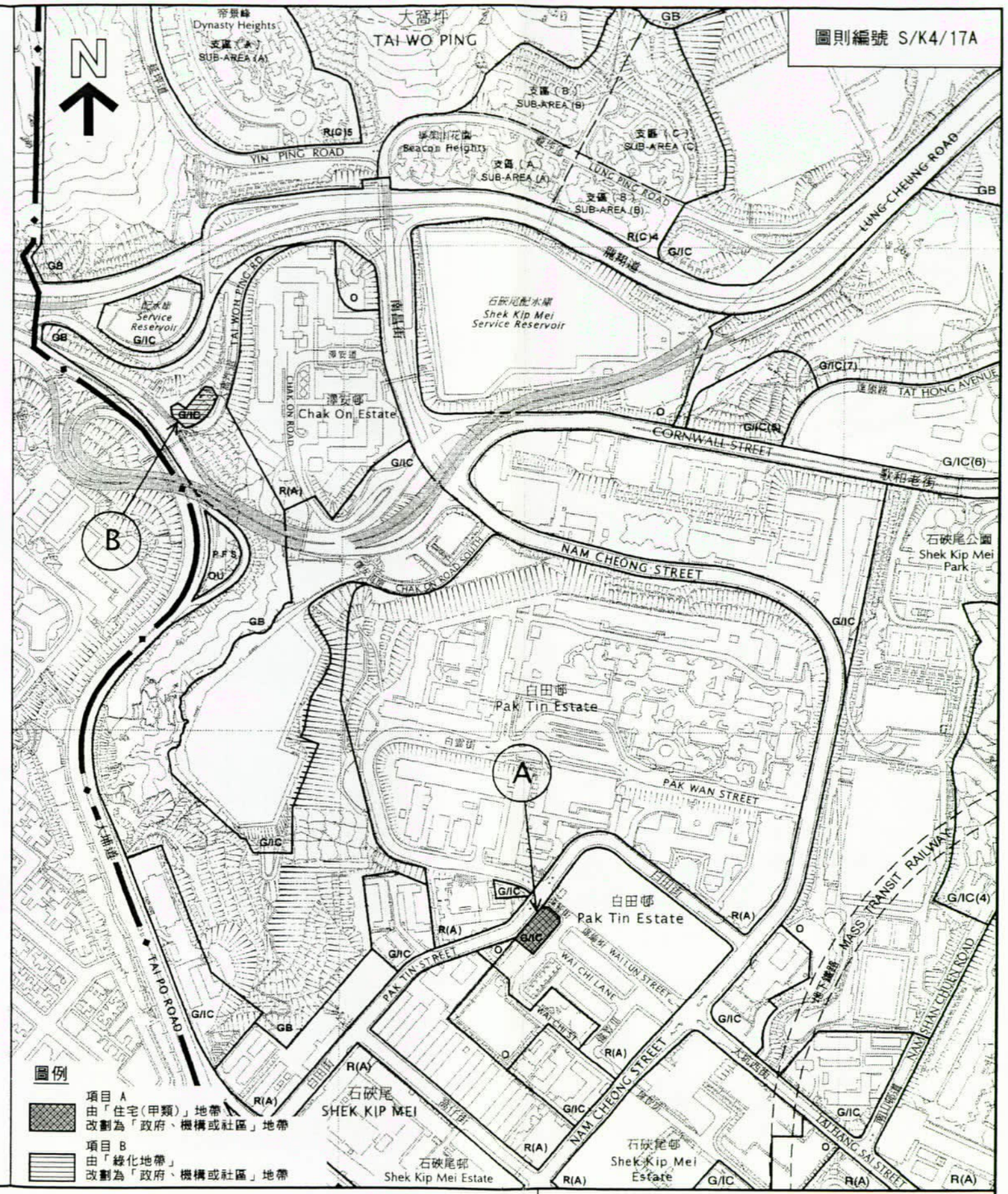
2.1 對圖則的修訂

下開段落所載列擬對石硤尾分區計劃大綱圖作出的修訂(即分區計劃大綱圖編號 S/K4/17A 所顯示的修訂)，旨在把有關土地上已發展作政府、機構或社區的用途，納入法定管制範圍內。

(a) **項目 A** – 把位於偉智街與白田街交界處的一塊土地(新九龍內地段第 5572 號)，由「住宅(甲類)」地帶改劃爲「政府、機構或社區」地帶(約佔 0.11 公頃)，以反映該塊土地的現有用途爲一幢五層的電話機樓。

(b) **項目 B** – 把位於大窩坪道的筆架山海水抽水站現址，由「綠化地帶」改劃爲「政府、機構或社區」地帶(約佔 0.1 公頃)，以反映現有用途。





本摘要圖於2004年3月16日
根據石硤尾分區計劃大綱圖編號 S/K4/17
及 S/K4/17A 擬備

石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/17 及修訂之石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/17A 的比較

比例尺 1 : 5 000

米 100 0 100 200 300 400 米

規劃署
荃灣及西九龍規劃處

M/K4/04/6

圖 1

2.2 對《註釋》的修訂

(a) 按照城規會於二零零三年二月二十八日(城規會文件第 6643 號)通過修訂的《法定圖則註釋總表》、概括用途名稱和詞彙釋義，以及因應個別地區的情況，更新《註釋》的土地用途表內容，並列明各土地用途地帶的規劃意向。修訂該圖的《註釋》後，便可避免不必要的規劃申請，土地或建築物的用途也可變得更爲靈活。

(b) 該圖相關部分收納了《法定圖則註釋總表》修訂本的內容，當中包括《註釋》的說明頁，以及「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「綠化地帶」的土地用途表。因應城規會通過修訂的概括用途名稱和詞彙釋義，「其他指定用途」地帶的土地用途表也配合了當區的情況而作出精細的修改。

2.3 《說明書》已跟隨上文第 2.1 和 2.2 段所述的修訂而作出修改，並更新了各土地用途地帶的一般資料。

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

二零零四年四月

九龍規劃區第4區

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/17A

(這是爲施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

(1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。

(2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。

(3) (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建爲止。

(b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。

(c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」包括-

(i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，

- 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或

- 根據《建築物條例》獲得批准的用途；以及

(ii) 在首份圖則公布之後，

- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 根據《建築物條例》獲得批准的用途，並且在根據《建築物條例》獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的用途。

(4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。

(5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略爲調整。

(6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料爲期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料爲期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。

(7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展除外：

(a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士站或路旁停車處、單車徑、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；

(b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及

(c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。

(8) 圖上顯示爲「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。

(9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)的建築物(包括構築物)。

九龍規劃區第4區

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/17A

土地用途表

頁 次

住宅(甲類)	1
住宅(乙類)	3
住宅(丙類)	5
政府、機構或社區	7
休憩用地	9
其他指定用途	10
綠化地帶	14

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層樓宇 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍內) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要爲停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可再用物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

(1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的地積比率超過下列限制：整幢爲住用建築物的爲7.5倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的爲9.0倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者爲準。除非根據本「備註」第(5)段獲准超逾該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過7.5倍。

(2) 建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 9.0 倍，但根據下文第(5)段獲准超逾此地積比率者除外。

(3) 爲施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，建於或預算建於該地盤的任何部分(不論是地面或平台)，並且因應政府需要而純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，其所佔面積會從有關地盤的面積中扣除。

(4) 爲施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造爲或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(5) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)或(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度爲按照上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超逾上文第(1)及(2)所規定的有關最高地積比率亦可。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
教育機構 分層樓宇 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 宗教機構 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍內) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 街市 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可再用物料回收中心 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

(1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過5倍(其中住用部分的地積比率不得超過3.5倍)，以及最高建築物高度超過香港主水平基準上51米；或超過現有建築物的總樓面面積及建築物高度，兩者中以數目較大者爲準。

(2) 爲施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何純粹建造爲或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略爲放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層樓宇 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可再用物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

(1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過下列最高地積比率、最大上蓋面積、最高建築物高度、最大總樓面面積的限制，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積、建築物高度、總樓面面積；兩者中以數目較大者爲準：

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備 註(續)

支區	規限
住宅(丙類)1	最高地積比率爲1.65倍，最大上蓋面積爲55%，最高建築物高度爲10.67米
住宅(丙類)2	最大總樓面面積爲61 900平方米，最高建築物高度爲香港主水平基準上46米
住宅(丙類)3	最大總樓面面積爲21 324平方米，最高建築物高度爲香港主水平基準上70米
住宅(丙類)4	最大住用總樓面面積爲65 745平方米，最大非住用總樓面面積爲1 000平方米 支區(A) － 最高建築物高度爲香港主水平基準上121.9米 支區(B) － 最高建築物高度爲香港主水平基準上137.1米 支區(C) － 最高建築物高度爲香港主水平基準上152.4米
住宅(丙類)5	最大總樓面面積爲67 611平方米 支區(A) － 最高建築物高度爲香港主水平基準上131米 支區(B) － 最高建築物高度爲香港主水平基準上194米
住宅(丙類)6	最高地積比率爲3倍，最高建築物高度爲香港主水平基準上46米
住宅(丙類)7	最高地積比率爲3倍，最高建築物高度爲香港主水平基準上51米
住宅(丙類)8	最高地積比率爲3倍，最高建築物高度爲香港主水平基準上70米
住宅(丙類)9	最大總樓面面積爲27 980平方米，最高建築物高度爲香港主水平基準上100米

(2) 爲施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率、最大上蓋面積、最大總樓面面積時，任何純粹建造爲或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略爲放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可再用物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層樓宇 殯儀設施 直升機加油站 直升機升降坪 度假營 酒店 屋宇 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

(1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過下列最高地積比率、最高建築物高度、最大總樓面面積的限制，或超過現有建築物的地積比率、建築物高度、總樓面面積；兩者中以數目較大者爲準：

支區	規限
政府、機構或社區(1)	最高建築物高度爲 10.67 米
政府、機構或社區(2)	最高建築物高度爲香港主水平基準上 46 米
政府、機構或社區(3)	最高建築物高度爲香港主水平基準上 51 米
政府、機構或社區(4)	支區(A) － 最高建築物高度爲香港主水平基準上 70 米 支區(B) － 最高建築物高度爲香港主水平基準上 119.5 米
政府、機構或社區(5)	最大總樓面面積爲 25 700 平方米，最高建築物高度爲香港主水平基準上 112 米
政府、機構或社區(6)	最高地積比率爲 3.37 倍，最高建築物高度爲香港主水平基準上 134.9 平方米
政府、機構或社區(7)	最高建築物高度爲香港主水平基準上 112 米
政府、機構或社區(8)	最高建築物高度爲香港主水平基準上 38 米

(2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略爲放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 公廁設施 休憩處 動物園	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「體育及康樂會」

食肆(只限食堂)
康體文娛場所
運動場
私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置

食肆(只限酒樓餐廳)
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)
宗教機構
商店及服務行業(只限零售商店)
社會福利設施
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是設置體育及康樂會。

備註

(1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過 10.67 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

(2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略爲放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
只適用於「商業用途(包括公共車輛總站、多層停車場、郵政局)」	
圖上指定的用途 私人會所	政府用途(未另有列明者) 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業用途，包括設置公共車輛總站、多層停車場和郵政局各一個。

備註

(1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 138 422 平方米，以及最高建築物高度超過香港主水平基準上 70 米，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者爲準。

(2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略爲放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
只適用於「加油站」	
加油站	政府用途(未另有列明者) 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是設置加油站。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「九廣鐵路」

圖上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地供九廣鐵路九龍塘站使用。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 分層樓宇 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

九龍規劃區第 4 區

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/17A

說明書

九龍規劃區第 4 區

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/17A

目 錄　　頁 次

1. 引 言　1

2. 擬備該圖的權力依據及程序　1

3. 擬備該圖的目的　2

4. 該圖的《註釋》　2

5. 規劃區　2

6. 人 口　3

7. 土地用途地帶

　7.1 住宅(甲類)　3

　7.2 住宅(乙類)　4

　7.3 住宅(丙類)　4

　7.4 政府、機構或社區　5

　7.5 休憩用地　6

　7.6 其他指定用途　7

　7.7 綠化地帶　7

8. 交 通　8

9. 公用設施　8

10. 規劃的實施　8

九龍規劃區第 4 區

石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/17A

(這是爲施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》爲圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《石硤尾分區計劃大綱草圖編號S/K4/17A》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 一九七一年五月二十七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，在憲報上公布首份涵蓋石硤尾地區的法定圖則，圖則編號 LK4/26。一九七二年一月十八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)條，核准《石硤尾分區計劃大綱圖編號 LK4/26》。一九七六年一月二十日，《石硤尾分區計劃大綱圖編號 LK4/26》根據條例第 12 條發還城規會再作考慮和修訂。其後，圖則先後修訂六次，並根據條例第 5 或 7 條展示，以供公眾查閱。

2.2 一九八九年十二月五日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號爲 S/K4/3。一九九三年七月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)條，把《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/3》發還城規會以作出修訂。其後，爲配合環境的變遷，圖則曾先後修訂三次，並根據條例第 5 或 7 條展示，以供公眾查閱。

2.3 一九九七年六月十七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號爲 S/K4/7。一九九八年二月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/7 發還城規會以作出修訂。其後，爲配合環境的變遷，圖則曾先後修訂兩次，並根據條例第 5 或 7 條展示，以供公眾查閱。

2.4 一九九九年四月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號爲 S/K4/10。

2.5 二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/10 發還城規會以作修訂。其後，圖則先後修訂六次，並根據條例第 5 或 7 條展示，以供公眾查閱。

2.6 二零零三年九月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准石硤尾分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號爲 S/K4/17。二零零三年十月十日，《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/17》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/17 發還城規會以作修訂。

2.7 二零零四年四月 XX 日，城規會根據條例第 5 條，展示《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/18》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了《註釋》的內容，也改劃了兩塊土地爲「政府、機構或社區」地帶，以反映有關土地的現有用途。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖目的在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。

3.2 該圖旨在顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃時，各運輸路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略爲調整。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第16條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。

4.2 爲使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址爲 http://www.info.gov.hk/tpb)。

5. 規劃區

5.1 規劃區(下稱「該區」)位於西九龍的深水埗行政區內，東及九廣鐵路，南達界限街，西至巴域街和大埔道，北面以大窩坪的筆架

山山麓爲界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，佔地約262公頃。

5.2 該區大部分地點均已發展。該區的中部和西部主要是公共屋邨，計有白田上邨、白田下邨、石硤尾上邨、石硤尾下邨、澤安邨、大坑東邨、大坑西新邨及南山邨。該區東南部九廣鐵路西面是中等高度私人住宅發展，即又一村花園和又一居，而達之路以西是一些低矮的「又一村花園住宅區」樓宇和香港城市大學。此外，龍翔道以北大窩坪亦有其他大型私人住宅發展，即畢架山花園和帝景峰。

6. 人口

根據二零零一年人口普查，當時該區的人口約有86 400人。由於多個公共屋邨進行重建，預料該區的人口會上升。估計該區的計劃人口會增至約131 000人。

7. 土地用途地帶

7.1 住宅(甲類)：總面積42.95公頃

7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途(例如銀行、快餐店和零售商店)屬經常准許的用途。計劃中此地帶內的土地將用作私人屋苑和公共屋邨發展。

7.1.2 此地帶內大部分土地均已發展或正進行重建，計有白田邨、石硤尾邨、南山邨、澤安邨、大坑東邨、大坑西新邨，以及擬在白田街及棠蔭街專爲老人和小家庭而建的公營房屋。在白田邨以南位於偉智里的現有私人住宅樓宇也是在此地帶內。

7.1.3 當局已根據規劃標準，在這些公共屋邨內提供足夠的社區設施、零售設施及休憩用地。邨內有些獨立的社區設施，列舉如下：

屋邨名稱	獨立設施
南山邨	一間小學
白田邨	兩間小學

這些現有或計劃興建的學校，在分區計劃大綱圖上均劃入「住宅(甲類)」地帶，以便這些大面積住宅用地可以靈活進行綜合規劃及發展。

7.1.4 由於當局考慮到二零零二年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」預期整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，除於「註釋」中另有規定外，此地帶內的發展或重建計劃須受到地積比率限制，即整幢爲住用建築物的最高地積比率爲7.5倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率爲9.0倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

7.1.5 遇有《建築物(規劃)規例》第22條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第22條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

7.2 <u>住宅(乙類)</u>：總面積 0.17 公頃

7.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

7.2.2 位於桃源街與大坑東道交界處的一塊土地，劃入此地帶內。該圖的註釋已訂明最大總樓面面積和建築物高度等發展限制，以配合該處地點的交通、環境、基礎設施容量及政府、機構或社區設施的供應情況。

7.2.3 該圖的註釋訂有可略爲放寬建築物高度的條文，以配合別具設計特色的發展。城規會會按個別計劃的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境等規劃優點，考慮要求放寬建築物高度限制的申請。

7.3 <u>住宅(丙類)</u>：總面積35.75公頃

7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。此地帶共分爲九個支區，《註釋》已訂明各支區的發展密度和建築物高度限制。

7.3.2 啟德機場搬遷後，此地帶的住宅用地將會更密集地發展或重建，因而導致區內的設施需求會遠遠超逾現有和擬建的運輸和其他基礎設施的負荷能力，令該區現有的交通和環境問題更趨嚴重。因此，當局須按照區內的交通、環境及基礎設施容量，訂定適當的發展上限。

7.3.3 該區的東部以「高度分級」概念作爲主要的城市設計原則。基於這項原則，由歌和老街以北的建築物高度朝達之路以南漸次遞減。這樣可使從龍翔道遠眺的南北景觀走廊，得以保留。

7.3.4 「又一村花園住宅區」範圍已劃爲「住宅(丙類)1」地帶。爲保持該處的「近郊花園」低矮建築特色，「註釋」訂明此地帶的發展及重建計劃須受限制，最高地積比率限定爲1.65倍、最大上蓋面積限定爲55%、最高建築物高度限定爲10.67米。

7.3.5 又一村花園、香港城市大學高級職員宿舍及畢架山花園，分別劃爲「住宅(丙類)2」、「住宅(丙類)3」及「住宅(丙類)4」地帶。爲免該區現有的交通及基礎設施問題更趨嚴重，「註釋」訂明這些用地的最大總樓面面積及最高建築物高度限制，以管制日後的重建計劃。

7.3.6 位於大窩坪的低密度住宅發展帝景峰，已劃爲「住宅(丙類)5」地帶。「註釋」已訂明整個「住宅(丙類)5」地帶的最大總樓面面積及兩個支區的最高建築物高度。

7.3.7 九廣鐵路西面爲中等密度私人住宅區包括又一居，劃爲「住宅(丙類)6」地帶、「住宅(丙類)7」地帶及「住宅(丙類)8」地帶。註釋已訂明此等地帶的最高地積比率爲 3 倍，又分別訂明有關的最高建築物高度。

7.3.8 歌和老街以北一塊擬用作低密度住宅發展的土地，劃爲「住宅(丙類)9」地帶。爲確保在這些地點實施適當的法定規劃管制，該圖「註釋」已訂明最大總樓面面積及最高建築物高度等發展限制。

7.3.9 該圖的註釋訂明，凡建築物高度受管制的地點，可申請略爲放寬建築物高度，以進行別具設計特色的發展。建築物高度限制方面的彈性，可避免出現單調沉悶的建築設計。城規會會按個別計劃的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境等規劃優點，考慮要求放寬建築物高度限制的申請。

7.4 <u>政府、機構或社區</u>：總面積54.20公頃

7.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

7.4.2 現有主要設施計有大窩坪道的筆架山海水抽水站、大坑西街的分區警署、南昌街的分區消防局、棠蔭街的社區中心、偉智街的電話機樓，以及散布區內各處的中小學校。

7.4.3 現有的其他主要設施包括香港城市大學、大埔道的北九龍裁判法院、桃源街與達之路交界處的環境技術中心、達之路的香港工業科技中心和生產力大樓。香港城市大學位於歌和老街的宿舍發展現正進行建築工程。此外，龍翔道畢架山花園東鄰的兩塊土地，已預留供興建學校之用。

7.4.4 該區的東部以「高度分級」概念作爲主要的城市設計原則。基於這項原則，由歌和老街以北的建築物高度朝達之路以南漸次遞減。這樣可使從龍翔道遠眺的南北景觀走廊，得以保留。

7.4.5 該圖的註釋訂明，「政府、機構或社區(1)」地帶(海棠路與高槐路交界處)、「政府、機構或社區(2)」地帶(達之路以東、香港工業科技中心以南)、「政府、機構或社區(3)」地帶(桃源街以南、海棠路以西)、「政府、機構或社區(4)」地帶(香港城市大學包括一幢擬建的地標建築物)、「政府、機構或社區(7)」地帶(龍翔道以南擬建的大學聯用足球場)和「政府、機構或社區(8)」地帶(大坑東道與達之路交界處)須受有關的最高建築物高度限制。

7.4.6 歌和老街以北的兩塊土地，建議供香港城市大學發展綜合媒體大樓及宿舍，分別劃爲「政府、機構或社區(5)」地帶和「政府、機構或社區(6)」地帶。爲確保實施適當的法定規劃管制，該圖的註釋已訂明最高地積比率／最大總樓面面積及最高建築物高度等發展限制。

7.4.7 該圖的註釋訂明，凡建築物高度受管制的地點，可申請略爲放寬建築物高度，以進行別具設計特色的發展。建築物高度限制方面的彈性，可避免出現單調沉悶的建築設計。城規會會按個別計劃的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境等規劃優點，考慮要求放寬建築物高度限制的申請。

7.5 休憩用地：總面積38.56公頃

7.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

7.5.2 現有主要休憩用地計有界限街的花墟公園和大坑東遊樂場、桃源街遊樂場、歌和老街的石硤尾配水庫遊樂場、石硤尾公園，以及又一城以北的歌和老街公園。

7.5.3 當局分別在棠蔭街、大坑東道和偉智街預留三塊土地，闢作休憩用地。

7.6 其他指定用途：總面積12.62公頃

7.6.1 此地帶的規劃意向，主要是爲指定目的／用途提供／預留土地。

7.6.2 此地帶涵蓋該區東面邊緣的現有九龍塘火車站和九廣鐵路用地、大坑東道和大埔道的加油站、界限街的警察體育遊樂會及高槐路的又一村花園俱樂部。此外，歌和老街一處地點已預留作加油站之用。

7.6.3 在香港城市大學東北面、九龍塘火車站以西位於達之路的又一城所在地，供作發展商業／辦公室用途，附設公共車輛總站、多層公眾停車場及郵政局。該圖「註釋」已訂明這項發展的最大總樓面面積及最高建築物高度。

7.6.4 爲確保建築物高度配合附近地區的建築物高度和特色，該圖「註釋」訂明，位於高槐路的體育及康樂會的發展和重建計劃的最高建築物高度爲 10.67 米。

7.6.5 該圖的註釋訂明，凡建築物高度受管制的地點，可申請略爲放寬建築物高度，以進行別具設計特色的發展。城規會會按個別計劃的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境等規劃優點，考慮要求放寬建築物高度限制的申請。

7.7 綠化地帶：總面積54.87公頃

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶包括該區以北的筆架山山麓，多屬樹木茂盛的山坡，構成該區的翠綠背景。此地帶內的部分地點可作某些康樂用途。此地帶已列入「都會計劃選定策略」所建議的「市區邊緣公園」和一個較大的「景觀保護區」範圍內。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況審批每項發展建議。

8. 交通

8.1 道路

該區有多條主要道路，交通便利。橫貫該區北部的龍翔道，屬連接九龍東西兩面主要幹路網的一部分。該區的地區幹路網則包括南昌街、歌和老街、達之路、大坑東道和大埔道。

8.2 地下鐵路

地下鐵路行走該區，區內有兩個車站，石硤尾站的出入口在窩仔街和大坑東道，而九龍塘站的出入口則位於沙福道，連接香港城市大學。

8.3 九廣鐵路

九廣鐵路沿該區東面邊緣行走。九龍塘火車站在根德道與沙福道交界處附近，與地下鐵路九龍塘站連接，成爲來往新界東北的乘客轉車處。

8.4 公共車輛總站

九龍塘火車站以西的又一城發展範圍內，設有公共車輛總站，以配合該區的需要。

9. 公用設施

該區有自來水、電力和煤氣供應，排水系統、污水收集系統及電話服務亦一應俱全。預料該區在應付日後的公用設施需求方面，應無任何困難。

10. 規劃的實施

10.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

10.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱爲該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地

時，都以這些詳細圖則作爲依據。地政總署負責批地事宜，拓展署聯同當事部門以及工務部門如土木工程署、路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢深水埗區議會的意見。

10.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖及城規會所頒布的指引。政府內部發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零零四年四月